

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-25-027 DE

15 AGO 2023

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA PARRA ROJAS

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia No 25126-2-25-0103, la sociedad PROMOTORA FURATENA S.A.S., con NIT. 901.734.816-1, representada legalmente por el señor DANIEL EDUARDO ALARCON MALAVER, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.160.242, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO PA FURATENA – FIDUBOGOTA con NIT. 830.055.897-7, propietaria del predio ubicado en el lote denominado FURATENA (Actual), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana Modificación de Licencia de Parcelación Vigente.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", define a la Licencia de Parcelación como *“la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprovisión de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.”*
3. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. CG-01 correspondiente al plano de Clasificación General del Territorio, el predio objeto de Licencia se localiza en suelo Rural Suburbano, suelo Rural Agrícola Tradicional y Ronda Quebrada y Ronda Río Bogotá.
4. Que de conformidad con la información contenida en el plano No. CR-01, correspondiente al plano de Áreas de Actividad en Suelo Rural, el predio objeto de Licencia se localiza en Área de Actividad Corredor Vial Suburbano de 1er Orden, Suelo Rural agrícola Tradicional y Ronda Quebrada y Ronda Río Bogotá.

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 12 6 - 2 - 25 - 0 27 4

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

5. Que el artículo 130 del Acuerdo 16 de 2014 “*Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008*” establece el desarrollo por parcelación como “*aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción.*”
6. Que mediante la Resolución No. PARC+DEM+ON+CRR 169 del 22 de septiembre de 2023, la Secretaria de Planeación de Cajicá otorgó Licencia de Parcelación para el proyecto Bosques de la Riviera y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1.
7. Que la Licencia de Parcelación aprobada mediante la Resolución No. PARC+DEM+ON+CRR 169 del 22 de septiembre de 2023 en virtud de lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 solamente se otorgó para el suelo localizado en Área de Actividad de Corredor Vial Suburbano de 1er Orden.
8. Que el día 22 de abril de 2025 el Concejo Municipal de Cajicá adoptó el Acuerdo 04 de 2025 “*Por medio del cual se adopta la revisión y/o modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008*”.
9. Que el artículo 127 del Acuerdo 004 de 2025 define la licencia de parcelación como “*la creación, en suelos rurales y rurales suburbanos, de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan el desarrollo de los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Los proyectos objeto de parcelación podrán plantearse como unidades habitacionales, que podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal*”.
10. Que el parágrafo 3 del artículo 132 del Acuerdo 004 de 2023 define que “*A fin de promover el desarrollo de proyectos en baja densidad y altura, la preservación paisajística, así como evitar los conflictos que se generan entre usos y actividades, para aquellos predios que se encuentren en suelo rural a los cuales se les haya asignado dos o más usos o actividades conforme a la clasificación del suelo con el uso de vivienda como principal o compatible, este podrá ser desarrollado en su totalidad a través de la aplicación o utilización del índice máximo de construcción autorizado y sin utilizar aplicable al área remanente del predio. Para lo cual el índice de construcción remanente sin utilizar para la*

25126-2-25-0274

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

actividad de vivienda podrá ser distribuido en todo el inmueble, esto permitirá que no se presenten conflictos de uso entre las actividades permitidas. Para hacer uso de esta norma la actuación urbanística deberá ser por parcelación sobre el área total del predio y con destino a actividad residencial y su altura máxima no podrá ser superior a la autorizada para la actividad suburbana residencial de la ficha NUG-R-04. En todo caso la totalidad del predio no podrá superar el índice máximo de ocupación que se establece en el 30% del área del predio”.

11. Que el artículo 117 del Acuerdo 004 de 2025 define dentro de las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales el suelo que se encuentre dentro de la clasificación Agropecuario Tradicional.
12. Que en el literal f del numeral 1 del artículo 117 del Acuerdo 004 de 2025 se precisa que la clasificación de protección para el suelo agrícola tradicional sólo comprende aquellos que se encuentren en capacidades agrológicas I, II y III.
13. Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, respecto a la interpretación de normas se define que “En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.
14. Que mediante oficio No. AMC-SP-1067-2025 del 09 de julio de 2025 la Secretaria de Planeación de Cajicá respecto a la consulta sobre la aplicación del parágrafo 3 del artículo 132 del Acuerdo 004 de 2025 aclara que:

“El artículo 132 esta referido al índice de ocupación para los desarrollos en suelo rural, en tal sentido, la clasificación del suelo rural para los fines de las disposiciones de la norma en cita comprende el término del suelo rural como clasificación general del territorio, ley 388 de 1997, y efectúa en el cuerpo normativo el desarrollo de dichos aspectos.

En tal sentido, la finalidad de la disposición, en especial del parágrafo 3, es que en el suelo rural donde exista un predio con asignación de dos o más actividades, se pueda distribuir su índice de construcción no utilizado en el área que lo genera en la totalidad del predio, para lo cual el globo de terreno debe estar sometido a las siguientes condiciones para su desarrollo:

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- a) El parágrafo 3 es una norma especial, la cual hace mención a la clasificación general del suelo rural, que comprende los predios a los cuales se le hayan asignado dos o más actividades, sin que contemple distinciones sobre estas, pero establece condiciones en relación con su aplicación.
- b) El parágrafo 3 busca facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda en baja densidad y altura en suelo rural, permitiendo que el índice de construcción autorizado para vivienda (principal o compatible) sea distribuido en todo el predio, evitando conflictos entre usos y actividades.
- c) La condición esencial es que la actuación urbanística sea por parcelación sobre el área total del predio y destinada a actividad residencial, respetando la altura máxima de la ficha NUG-R-04, sin que pueda existir usos mixtos, lo anterior a fin de preservar el paisajismo, la disposición no efectúa distinción en la asignación de actividades.
- d) El parágrafo 3 del artículo 132 autoriza y habilita expresamente la actuación de parcelación para la totalidad del predio que se encuentre en los supuestos de la norma, en tal sentido, el predio que se acoja a dicha disposición debe quedar cobijado bajo la actuación de parcelación, incluyendo en este caso el área rural con actividad agropecuario tradicional, tal como lo autoriza dicha disposición, en este sentido la disposición autoriza la parcelación en todo el predio para ser destinado a vivienda.
- e) El área total del terreno deberá respecta el índice máximo de ocupación del 30%, en las condiciones definidas para este en la misma disposición del Acuerdo 04 de 2025.
- f) Conforme a los lineamientos del ordenamiento territorial para el suelo rural, consagrados en el Decreto 1077 de 2015, en relación con el suelo rural agropecuario tradicional, en la aplicación de la citada disposición y en plena concordancia con los artículos 2.2.6.2.2. y 2.2.2.2.1.3 del citado Decreto, se tiene que el acuerdo 04 de 2025 autoriza la actuación de parcelación en esta clase de suelo bajo los supuestos consagrados en la citada disposición, no obstante, es preciso indicar que se deberá respetar y observar en el suelo agropecuario las capacidades agrológicas, de forma tal que aquellos con capacidades I, II y III no podrán ser objeto de aplicación de la norma y por ende no podrán ser ocupados en estas áreas por ser considerados como una categoría de protección del suelo en los términos del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto Único 1077 de 2015,
- g) En aplicación de la disposición objeto de consulta, el predio clasificado como rural en su totalidad puede ser objeto de la actuación de parcelación por contar con dos o más actividades asignadas, es una habilitación expresa del ordenamiento territorial de dicha actuación en suelo agropecuario bajo el cumplimiento de los supuestos de la norma, en este caso se considera que existe disposición que autoriza la actuación de parcelación en la forma antes señalada.
- h) Respecto a la densidad, esta no está consagrada en la disposición, pero su finalidad es promover la baja densidad, en tal sentido la misma estará limitada por el índice de ocupación en la forma prevista en el acuerdo 04 de 2025, y al índice de construcción sin utilizar en el área de actividad que lo genera, en este caso se busca que no se utilice la densidad máxima del predio si este accedió al uso de vivienda para el corredor vial contemplada en la circular 02 de 2017, en tal sentido, se considera que el índice de construcción será el

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

determinante de la densidad con la limitante al índice de ocupación en las condiciones señaladas en el artículo 132 del acuerdo 04 de 2025.

- i) *El desarrollo total del predio bajo la actuación de parcelación, deberá respetar todas las afectaciones y limitaciones que al interior del mismo se encuentren, en especial las de carácter ambiental, tales como las rondas hídricas de los cuerpos de agua presentes y demás disposiciones ambientales a observar”.*
 - j) Las anteriores condiciones favorecen el desarrollo de baja densidad y altura en los suelos rurales con actividad corredor vial que hubieren accedido al uso de vivienda, preservar el paisaje y evitar conflictos de uso entre las diferentes actividades y usos en el predio especialmente frente al uso de vivienda autorizado, se considera que lo anterior es el espíritu y finalidad de dicha disposición, lo cual es una autorización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para que el área agropecuaria tradicional sea objeto de parcelación destinada a vivienda bajo las condiciones previamente citadas.
15. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 en el costado oriental del predio se identifica un área con riesgo alto por inundación.
16. Que dentro del estudio y aprobación de la licencia de parcelación aprobada por la Secretaria de Planeación mediante la Resolución No. PARC+DEM+ON+CRR 169 del 22 de septiembre de 2023 hizo parte los estudios detallados por inundación AVR realizados sobre el predio objeto del presente trámite.
17. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 los predios objeto de Licencia **NO** se encuentran en zona de riesgo por Remoción en Masa.
18. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015 con respecto a la obligación de aportar copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico se aportó copia de la Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, por medio de la cual se otorga la viabilidad de servicios públicos.
19. Que la Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, otorgó viabilidad de servicios públicos para Setecientas (700) unidades de vivienda.

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

20. Que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia SN de catorce (14) de noviembre de 2023, con número de expediente 25899-33-33-002-2022-00487-00 acumulada con 25899-33-33-002-2023-00043-00, demandante: JUAN CARLOS MARTINEZ SANCHEZ Y PROMOTORA QUINTAS DEL MOLINO S.A.S. y demandado: MUNICIPIO DE CAJICÁ por medio de medio de control de nulidad simple, indicó que *“se encuentra suficientemente claro en las normas urbanísticas lo referente a las cesiones gratuitas en el ámbito urbano, no sucediendo lo mismo respecto al componente rural (...) en donde se observa que ninguno de los aspectos que debe comprender este componente alude a cesión gratuita de áreas, lo que lleva a concluir a esta agencia judicial que conforme a la norma que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural”*.
21. En fundamento de lo anterior, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá resolvió declarar nulo el art. 133 del Acuerdo 16 de 2014, así como la palabra “parcelación” citada en los artículos primero y segundo del Decreto 067 del 2016, el artículo tercero del Decreto 067 de 2017 y el artículo segundo del Decreto 065 de 2022 expedidos por la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante el cual se establecía la exigencia de Cesiones Tipo A en desarrollos por parcelación, subdivisión predial y edificación con destino a usos residenciales, dotacionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales. Adicionalmente la sentencia que declara la nulidad de un acto administrativo en un proceso tendrá fuerza de cosa juzgada erga omnes y en ese sentido no son exigibles las áreas de Cesión Tipo A para las licencias de parcelación.
22. Que el artículo 129 del Acuerdo 004 de 2025, define la exigencia de CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS PORPARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES.
23. Que el párrafo transitorio del artículo 129 del Acuerdo 004 de 2025, define que: *“Las disposiciones señaladas en el presente artículo y en general las cesiones en suelo rural, se mantendrán suspendidas conforme a lo dispuesto en la medida cautelar proferida mediante auto del 23 de marzo de 2023 por el Juzgado Segundo Administrativo Oral de Zipaquirá, y sólo serán exigibles si al momento de dictar sentencia debidamente ejecutoriada esta establece la legalidad de la disposición o se revoque la medida cautelar decretada”*.
24. Que el predio objeto de solicitud por tener frente a una Vía Nacional de Primer Orden le son aplicables las normas definidas en el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, con respecto a que al ser la

ACTO ADMINISTRATIVO No

25126-2-25-0274

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 2512600000000003053500000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

vía sobre la cual tiene frente el predio objeto de solicitud una vía de doble calzada la faja de retiro obligatorio deberá extenderse mínimo veinte (20) metros medidos desde el eje de la calzada exterior.

25. Que el proyecto en cumplimiento de lo definido en el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 prevé un área de 1.046,525 m2 correspondientes a la faja de retiro obligatorio identificada en el plano de propuesta como “Área Reserva vial 20 mt (ley 1228 de 2008)”.
26. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.2.3. de Decreto 1077 de 2015 en cuanto a la previsión de un área de franja de aislamiento de 5.00 mts, el proyecto prevé una franja de aislamiento con un área de 1.448,844 M2, identificada en el plano como Área Franja de aislamiento 5mt (Decreto 1077 de 2015), que de conformidad con lo establecido en el citado artículo deberá ser entregada como área de cesión pública obligatoria.
27. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 08 de julio de 2025, con fecha de entrega 17 de julio de 2025 y adelantó la publicación del trámite dirigida a vecinos y terceros interesados el día 21 de julio de 2025 en la página web de la Curaduría Urbana 2 de Cajicá.
28. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 25126-2-25-0103, correspondiente a la aprobación de la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.
29. Que esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la Modificación de Licencia Parcelación Vigente del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, le asignó a dichos planos los números PARC-2-25-0014 .
30. Que la presente solicitud de aprobación de Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIEERA** ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

25 12 6 - 2 - 25 - 0 2 7 4

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

31. Que el Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
32. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha no aparece inscripción de participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria No 176-19593 no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
33. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Suelo Rural Suburbano, Área de Actividad Corredor Vial por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 16 de 2014., por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arquitecta ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Aprobar la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente del Proyecto denominado **BOSQUE DE LA RIVIERA**, localizado en el lote denominado FURATENA (Actual), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN.

Adoptar el plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUE DE LA RIVIERA**, distinguido con el número PARC-2-25-0014, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25126-2-25-0274 DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad PROMOTORA FURATENA S.A.S., con NIT. 901.734.816-1, representada legalmente por el señor DANIEL EDUARDO ALARCON MALAVER, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.160.242, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO PA FURATENA – FIDUBOGOTA con NIT. 830.055.897-7, propietaria del predio ubicado en el lote denominado FURATENA (Actual), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000, Modificación de Licencia de Parcelación vigente para el Proyecto **BOSQUE DE LA RIVIERA**. La presente Modificación de Licencia de Parcelación Vigente se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto de Parcelación y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 25126-2-25-0103 del 14 de mayo de 2025.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

El término de la vigencia de la presente Modificación de Licencia de Parcelación Vigente corresponde a la otorgada en el artículo segundo de la Resolución No. PARC+DEM+ON+CRR 169 del 22 de septiembre de 2023, ejecutoriada el día 26 de septiembre de 2023.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA** a la sociedad PROMOTORA FURATENA S.A.S., con NIT. 901.734.816-1, representada legalmente por el señor DANIEL EDUARDO ALARCON MALAVER, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.160.242, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO PA FURATENA – FIDUBOGOTA con NIT. 830.055.897-7.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE PARCELACIÓN**

Establecer como parcelador responsable del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, al Ingeniero **DANIEL EDUARDO ALARCON MALAVER**, identificado la cédula de ciudadanía No. 7.160.242 y matrícula profesional No. 25202-38447 CND.

25 126 - 2 - 25 - 0274

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

• ARQUITECTO PROYECTISTA

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **DANIEL RUIZ GONZALEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.018.476.380 y matrícula profesional No. A41402018-1018476380.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de parcelación correspondientes al Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de parcelación y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Publicas del Municipio.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| • Nombre de la Urbanización: | BOSQUES DE LA RIVIERA |
| • Dirección | Lote FURATENA (Actual) |
| • Folios de Matrícula Inmobiliaria | 176-19593 |
| • Código Catastral | 251260000000000030535000000000 |
| • Área Bruta Corredor Vial Suburbano | 90.875,132 m2 |
| • Área Bruta Agropecuario Tradicional | 232.849,608 m2 |

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 12 6 - 2 - 25 - 0 27 4 DE

15 AGO 2023

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- Área Neta Parcelable Corredor Vial Suburbano 74.273,388 m2
- Área Neta Parcelable Agropecuario Tradicional 154.468,451 m2
- Área Útil Corredor Vial Suburbano 70.504,454 m2
- Área Útil Agropecuario Tradicional 154.468,451 m2
- Densidad Máxima Permitida 700 unidades de vivienda de conformidad con la Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Parcelable del Proyecto denominado BOSQUE DE LA RIVIERA.

3. DE LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO BASICO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015, con respecto a la autorización que sustente la forma en que se prestaran los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y Saneamiento Básico, hace parte dentro del trámite la Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá por medio de la cual se determina la viabilidad de la prestación de servicios de Acueducto, Saneamiento Básico a través de la red de alcantarillado del Municipio y servicio de Aseo, toda vez que los predios objeto de licencia se encuentran dentro del perímetro de servicios público sobre el cual tiene cobertura el Municipio a través de la mencionada empresa prestadora.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en la Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

25 126 - 2 - 25 - 0274

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE 15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número PARC-2-25-0014 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El

Proyecto denominado **BOSQUE DE LA RIVIERA**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESIÓN VOLUNTARIAS Y GRATUITAS CON DESTINO A ESPACIO PÚBLICO PROPUESTAS.

Área de Faja de Retiro Obligatorio LEY 1228 DE 2008

identificada en el plano como Área Reserva vial 20 mt (ley 1228 de 2008) 1.046,525 m2

Área Franja de Aislamiento - Área Franja de aislamiento 5mt (Decreto 1077 de 2015) 1.448,844 m2

Total Cesiones Publicas Voluntarias Gratuitas 2.495,36 m2

Área Útil Corredor Vial Suburbano 70.504,454 m2

Área Útil Agropecuario Tradicional 154.468,451 m2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número PARC-2-25-0014 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo del cual a continuación se relaciona el cuadro general de áreas así:

Cuadro de Parcelas				
ITEM	Parcela 1:	Parcela 2:	Parcela 3:	Total
Area bruta parcela	37.990,343 M2	37.169,087 M2	248.565,310 M2	323.724,740 M2
Área Reserva vial 20 mt (ley 1228 de 2008)	366.113 M2	255.027 M2	425.385 M2	1.046.525 M2
Áreas Protección ronda quebrada (30mts)	0,000 M2	6.694,950 M2	54.257,500 M2	60.952,450 M2
Zonas de conservación y protección ambiental POMCA de origen antropico	0,000 M2	2.465,609 M2	6.458,567 M2	8.924,176 M2
Zona de manejo y preservación ambiental ZMPA	0,000 M2	0,000 M2	24.059,750 M2	24.059,750 M2
Área Neta Urbanizable parcela	37.624,230 M2	27.753,501 M2	163.364,108 M2	228.741,839 M2
Área Franja de aislamiento 5mt (Decreto 1077 de 2015)	555,877 M2	315,730 M2	577,237 M2	1.448,844 M2
Área franja calzada de desaceleración 8mt (Decreto 1077 de 2015)	896,545 M2	507,288 M2	916,257 M2	2.320,090 M2
Área Útil parcela	36.171,808 M2	26.930,483 M2	161.870,614 M2	224.972,905 M2

Cuadro de Parcelas: Áreas afectas a lo público y áreas privadas				
ITEM	Parcela 1:	Parcela 2:	Parcela 3:	Total
Area bruta parcela	37.990,343 M2	37.169,087 M2	248.565,310 M2	323.724,740 M2
Área Reserva vial 20 mt (ley 1228 de 2008)	366.113 M2	255.027 M2	425.385 M2	1.046.525 M2
Área Franja de aislamiento 5mt (Decreto 1077 de 2015)	555,877 M2	315,730 M2	577,237 M2	1.448,844 M2
Área franja calzada de desaceleración 8mt (Decreto 1077 de 2015)	896,545 M2	507,288 M2	916,257 M2	2.320,090 M2
Área privada parcela	36.171,808 M2	36.091,042 M2	246.646,431 M2	318.909,281 M2

ACTO ADMINISTRATIVO No

25126-2-25-0274
DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, se registrará por las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014, Decreto 067 de 2016, Decreto 067 de 2017, Circular 01 de 2017, Circular 02 de 2017 y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Acuerdo 16 de 2014

Suelo:

Rural Suburbano y Rural Agrícola

Área de Actividad: Corredor Vial Suburbano de Primer Orden y Agrícola Tradicional

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

Según el Acuerdo 16 de 2014, en el costado oriental del predio se identifica un área con riesgo alto por inundación, razón por la cual dentro del estudio y aprobación de la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente aprobada por la Secretaria de Planeación mediante la Resolución No. PARC+DEM+ON+CRR 169 del 22 de septiembre de 2023 hizo parte los estudios detallados por inundación AVR realizados sobre el predio objeto del presente trámite.

CAPITULO I

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL PREDIO LOCALIZADO EN CORREDOR VIAL SUBURBANO APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. PARC+DEM+ON+CRR 169 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, EJECUTORIADA EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023, AL CUAL LE SON APLICABLES LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL ACUERDO 14 DE 2016

ARTÍCULO 10: NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, contenido en el plano No. PARC-2-25-0014, que se adopta con

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

1. NORMAS SOBRE USOS

(Artículo 128 del Acuerdo N° 16 del 2014 - PBOT)

En lo pertinente a usos, en la ficha **NUG-RS-02**, adoptada por el Artículo 128 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para el SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS – ÁREAS DE CORREDOR VIAL SUBURBANO son los siguientes:

1.1 USOS COMPATIBLES

1.1.1. USO RESIDENCIAL.

Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

Vivienda del Propietario: Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, unifamiliar, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar, o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en el literal a del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007.

Vivienda Campestre: Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

Vivienda Unifamiliar: Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un núcleo familiar y localizadas en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio

ACTO ADMINISTRATIVO No **25126-2-25-0274** DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

social; localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

Vivienda agrupada: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar para el caso de corredor vial suburbano, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha **NUG-RS-05**, reglamentada por el literal a del numeral 2 del artículo 139 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, la cual señala lo siguiente:

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE CORREDOR SUBURBANO				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	COMERCIO Y SERVICIOS	VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR	RECREACIONAL	INSTITUCIONAL
ÁREA MÍNIMA DE LOTE*	5000 M2	5000 M2	10000 M2	10000 M2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE*	30 ML	50 ML	50 ML	50 ML
DENSIDAD POR HECTÁREA**	N.A.	160 Uds / Ha	N.A.	N.A.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	30 %	30 %	20 %	20 %
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	180 %	150 %	60 %	60 %
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	5 ML	5 ML	10 ML	10 ML

25 12 6 - 2 - 25 - 0 2 7 4

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 2512600000000003053500000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

AISLAMIENTO CONTRA VÍAS	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
NÚMERO DE PISOS	6	5	3	3
CRITERIOS				
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SI	SI	SI	SI
CERRAMIENTOS	Antepecho de 0.60 ML y máximo 1.90 ML de malla o reja o cerca viva.			

* De conformidad con la Circular Externa 3000-2-104583 del MINVIVIENDA, y al tener el folio de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de consulta con fecha de apertura anterior a la Ley 810 de 2003, las regulaciones sobre áreas y frentes mínimos no son aplicables y de igual forma deben cumplir con las demás normas urbanísticas.

**De conformidad con la Circular 02 de 2017 expedida por la Secretaría de Planeación, la densidad para la actividad de corredor vial en suelo rural suburbano destinados a usos residenciales en multifamiliares o vivienda agrupada corresponde a 160 Und/Ha.

Nota 1: Franja mínima de cinco (5) metros lineales de aislamiento, contados desde el borde de vía.

Nota 2: Las franjas de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como área de cesión pública obligatoria.

Nota 3: Calzada de desaceleración para permitir ingreso a los predios, cuyo ancho mínimo será de diez (10) metros lineales, contados a partir del borde de la franja de aislamiento.

Nota 4: Las alturas aplicables para el desarrollo volumétrico de los proyectos serán las mismas definidas en el literal A del artículo 107 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá.

Nota 5: Para los proyectos de comercio y servicios que se acojan a la doble altura del primer piso, la revisión volumétrica y arquitectónica será la equivalente a un proyecto de 7 pisos según lo definido en el literal A del Art. 107 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá.

Nota 6: En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 ML a cada lado del cauce. (En lotes menores de 15 ML de fondo, el aislamiento de construcciones será de 4 ML).

NOTA1: Según el artículo 10º de la Ley 1228, para futuras solicitudes para el trámite de Licencia de Parcelación / Construcción se deberá elevar consulta al Ministerio Transporte, para definir características y delimitación de carreteras existentes identificadas por su categoría, ubicación, especificaciones, extensión, puentes, poblaciones que sirven, estado de las mismas, proyectos nuevos, intervenciones futuras y demás.

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 12 6 - 2 - 25 - 0 2 7 4

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 2512600000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS URBANISTICAS PARA EL PREDIO LOCALIZADO EN SUELO RURAL AGRICOLA TRADICIONAL AL CUAL LE SON APLICABLES LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL ACUERDO 004 DE 2025

ARTÍCULO 11: De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2025 y en el oficio No. AMC-SP-1067-2025, el área de terreno que se encuentra ubicado en Suelo Rural, Área de Actividad Agrícola Tradicional, al no haber podido ser objeto de Parcelación en aplicación del Acuerdo 016 de 2014.

El desarrollo normativo del suelo localizado en Área de Actividad Agrícola Tradicional se deberá dar dentro del marco regulatorio definido por el párrafo 3 del Artículo 132 del Acuerdo 004 párrafo precisado por la Secretaria de Planeación de Cajicá en virtud de la competencia atribuida a esta Secretaria por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, definiéndose para esta área lo siguiente:

Altura máxima según Ficha NUG-R-04: 2 pisos más altillo.

Índice máximo de ocupación: 30%

En tal sentido, la finalidad de la disposición, en especial del párrafo 3, es que en el suelo rural donde exista un predio con asignación de dos o más actividades, se pueda distribuir su índice de construcción no utilizado en el área que lo genera en la totalidad del predio, para lo cual el globo de terreno debe estar sometido a las siguientes condiciones para su desarrollo:

- El párrafo 3 es una norma especial, la cual hace mención a la clasificación general del suelo rural, que comprende los predios a los cuales se le hayan asignado dos o más actividades, sin que contemple distinciones sobre estas, pero establece condiciones en relación con su aplicación.
- El párrafo 3 busca facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda en baja densidad y altura en suelo rural, permitiendo que el índice de construcción autorizado para vivienda (principal o compatible) sea distribuido en todo el predio, evitando conflictos entre usos y actividades.
- La condición esencial es que la actuación urbanística sea por parcelación sobre el área total del predio y destinada a actividad residencial, respetando la altura máxima de la ficha NUG-R-04, sin que pueda existir usos mixtos, lo anterior a fin de preservar el paisajismo, la disposición no efectúa distinción en la asignación de actividades.
- El párrafo 3 del artículo 132 autoriza y habilita expresamente la actuación de parcelación para la totalidad del predio que se encuentre en los supuestos de la norma, en tal sentido, el predio que se acoja a dicha disposición debe quedar cobijado bajo la actuación de parcelación, incluyendo en este

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

caso el área rural con actividad agropecuario tradicional, tal como lo autoriza dicha disposición, en este sentido la disposición autoriza la parcelación en todo el predio para ser destinado a vivienda.

- e) El área total del terreno deberá respecta el índice máximo de ocupación del 30%, en las condiciones definidas para este en la misma disposición del Acuerdo 04 de 2025.
- f) Conforme a los lineamientos del ordenamiento territorial para el suelo rural, consagrados en el Decreto 1077 de 2015, en relación con el suelo rural agropecuario tradicional, en la aplicación de la citada disposición y en plena concordancia con los artículos 2.2.6.2.2. y 2.2.2.2.1.3 del citado Decreto, se tiene que el acuerdo 04 de 2025 autoriza la actuación de parcelación en esta clase de suelo bajo los supuestos consagrados en la citada disposición, no obstante, es preciso indicar que se deberá respetar y observar en el suelo agropecuario las capacidades agrológicas, de forma tal que aquellos con capacidades I, II y III no podrán ser objeto de aplicación de la norma y por ende no podrán ser ocupados en estas áreas por ser considerados como una categoría de protección del suelo en los términos del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto Único 1077 de 2015,
- g) En aplicación de la disposición objeto de consulta, el predio clasificado como rural en su totalidad puede ser objeto de la actuación de parcelación por contar con dos o más actividades asignadas, es una habilitación expresa del ordenamiento territorial de dicha actuación en suelo agropecuario bajo el cumplimiento de los supuestos de la norma, en este caso se considera que existe disposición que autoriza la actuación de parcelación en la forma antes señalada.
- h) Respecto a la densidad, esta no está consagrada en la disposición, pero su finalidad es promover la baja densidad, en tal sentido la misma estará limitada por el índice de ocupación en la forma prevista en el acuerdo 04 de 2025, y al índice de construcción sin utilizar en el área de actividad que lo genera, en este caso se busca que no se utilice la densidad máxima del predio si este accedió al uso de vivienda para el corredor vial contemplada en la circular 02 de 2017, en tal sentido, se considera que el índice de construcción será el determinante de la densidad con la limitante al índice de ocupación en las condiciones señaladas en el artículo 132 del acuerdo 04 de 2025.
- i) El desarrollo total del predio bajo la actuación de parcelación deberá respetar todas las afectaciones y limitaciones que al interior del mismo se encuentren, en especial las de carácter ambiental, tales como las rondas hídricas de los cuerpos de agua presentes y demás disposiciones ambientales a observar”.
- j) Las anteriores condiciones favorecen el desarrollo de baja densidad y altura en los suelos rurales con actividad corredor vial que hubieren accedido al uso de vivienda, preservar el paisaje y evitar conflictos de uso entre las diferentes actividades y usos en el predio especialmente frente al uso de vivienda autorizado, se considera que lo anterior es el espíritu y finalidad de dicha disposición, lo cual es una autorización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para que el área agropecuaria tradicional sea objeto de parcelación destinada a vivienda bajo las condiciones previamente citadas.

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 12: NORMAS COMUNES

1. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

Se exigirán en todos los proyectos urbanísticos que obtengan licencia de parcelación y/o construcción destinados para vivienda, independientemente del uso, y corresponderá al cinco por ciento (5%) del área útil.

Son componentes de esta categoría de cesiones privadas los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares, los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, que se encuentran al interior de los proyectos urbanísticos para el disfrute de sus residentes y/o propietarios, los cuales no hacen parte de las Cesiones Obligatorias a Título Gratuito.

2. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplen.

3. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto de Parcelación adoptado con el presente Acto Administrativo se sujetarán en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público del Municipio y a las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

3.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de parcelación, se sujetarán a las siguientes reglas:

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- Deberán ser construidos según la “*CARTILLA DEL ANDENES*”.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

4. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976. En lo que no sea contrario a las normas vigentes.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel municipal y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del municipio.

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto y Saneamiento Básico, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012 NSR-10.
- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Código de Policía (Ley 1801 de 2016) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016 en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE:** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

• **REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.**

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan Básico de Ordenamiento Territorial: Acuerdo 16 de 2014, Acuerdo 004 de 2025 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Entrega de zonas de cesión al Municipio : Decreto 067 de 2016.

25 126 - 2 - 25 - 0274

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARCELADOR RESPONSABLE, DEL CONSTRUCTOR Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES GENERALES DEL PARCELADOR.

- a) Son obligaciones del parcelador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:
- b) Ejecutar las obras de parcelación, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del Decreto 067 de 2016.
- d) Diseñar, construir y dotar la zonas de cesión Gratuita Voluntaria para parque, producto del proceso de parcelación, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio de Cajicá.
- e) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- f) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Cajicá.
- g) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- h) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 12 6 - 2 - 25 - 0 27 4

DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 2512600000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- i) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- j) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- k) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- l) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
- m) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
- n) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

ARTÍCULO 14. OTRAS OBLIGACIONES DEL PARCELADOR RESPONSABLE.

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, así como las obligaciones establecidas en la resolución 182 del 23 de junio de 2022.
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, en la escritura Pública de la Parcelación expresando que este Acto implica cesión gratuita voluntaria de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio.
- c) La obligación de entregar al Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a Espacio Público para parque y vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano No. PARC-2-25-0014, adoptado por medio del presente Acto Administrativo.

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

25 126 - 2 - 25 - 0274

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- d) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1180 10 de mayo de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- e) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en la cartilla del espacio público y aquellas que la modifiquen o complemente, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal publica en zonas desarrolladas o por desarrollar.
- f) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la Secretaría de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- g) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- h) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- i) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

ACTO ADMINISTRATIVO No **25126-2-25-0274** DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- j) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 90708 del 2013 emitida por el Ministerio de Minas y Energía en relación con la norma RETIE y las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- k) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones “Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.
- l) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura con respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adiciones o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

ARTÍCULO 15. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN DENOMINADO BOSQUES DE LA RIVIERA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del parcelador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar

25 126 - 2 - 25 - 0 274

DE 15 AGO 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al parcelador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 16. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, parcelador responsable y constructor responsable de las obras de parcelación del Proyecto denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, radicado bajo la referencia 25126-2-25-0103.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- c) El plano del Proyecto de Parcelación denominado **BOSQUES DE LA RIVIERA**, aprobado bajo el número PARC-2-25-0014 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-23-0103.
- d) La Resolución No. Resolución No. 339 del 01 de noviembre de 2023, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos para el predio objeto de licencia por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
- e) Dos (2) Planos de Parcelación.
- f) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

ACTO ADMINISTRATIVO No

25126-2-25-0274
DE

15 AGO 2025

C2
CURADURÍA N°2
Arq. ANDREA PARRA ROJAS

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 17. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE PARCELACIÓN VIGENTE PARA EL PROYECTO DENOMINADO BOSQUES DE LA RIVIERA.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por parcelación, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

- a) Toda licencia de parcelación se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.
- b) Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o parcelador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Municipio de Cajicá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de parcelación.

CAPITULO III

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 18: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder al señor DANIEL EDUARDO ALARCON MALAVER, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.160.242, actuando en calidad de Representante legal de la sociedad PROMOTORA



ACTO ADMINISTRATIVO No

25 126 - 2 - 25 - 0274

DE 15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

FURATENA S.A.S., identificada con NIT. 901.734.816-1, actuando en calidad de propietaria del predio denominado FURATENA (Actual), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000, Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto denominado **BOSQUE SAGANO 1**, la cual corresponde únicamente a la actualización de la longitud del cerramiento del predio, las demás condiciones del proyecto se mantienen de conformidad con lo aprobado en la gestión anterior.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 20° del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente modificación de Licencia de Construcción Vigente se expide de acuerdo con el plano arquitectónico y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 25126-2-25-0103.

ARTÍCULO 19: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. LEONARDO JOSE ESTARITA MONACHELLO	25202-264482 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. DANIEL RUIZ GONZALEZ	A41402018-1018476380
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. HAROLD SANMIGUEL AHUMADA	25202-41802 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	GESTIÓN ANTERIOR	GESTIÓN ANTERIOR

ACTO ADMINISTRATIVO No **25126-2-25-0274** DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ARTÍCULO 20 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La modificación de Licencia de Construcción Vigente corresponde únicamente a la actualización de los metros lineales de cerramiento aprobado en la gestión anterior, manteniéndose íntegramente el proyecto el cual corresponde a un proyecto con ochenta y dos (82) unidades de vivienda, ciento sesenta y cuatro (164) parqueaderos privados, veinticinco (25) estacionamientos para visitantes de los cuales tres (3) cumplen con dimensiones para personas con movilidad reducida.

1. USO APROBADO

Vivienda Agrupada para ochenta y dos (82) unidades de vivienda.

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Parcelable Parcela 1	37.990,343 M2
Área Útil	36.171,808 M2
Área del Sótano	06,00 M2
Área del Primer Piso	8.846,47 M2
Área Total Construida	10.775,110 M2
Área Libre	27.325,33 M2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	9,11 %
I.C.	7,90 %

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	1 Piso + Altílo

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

Piso no habitable	No
Altura en Metros	Gestión Anterior

4. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 190

Visitantes: 25 de los cuales 3 cumplen con dimensión para personas con movilidad reducida

5. CERRAMIENTO:

834,60 ML

6. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	GESTIÓN ANTERIOR
Tipo de Estructura	GESTIÓN ANTERIOR
Método de Diseño	GESTIÓN ANTERIOR
Grado de Desempeño E.N.E.	GESTIÓN ANTERIOR
Análisis Sísmico	GESTIÓN ANTERIOR

ARTÍCULO 21: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya,

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

15 AGO 2023

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

PARRA ROJAS
N°2
CURADURÍA

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-25-0276 DE

15 AGO 2025

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 25126000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Según el literal A.1.3.6.5 de NRS-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 22. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012 y teniendo en cuenta que dentro del folio de matrícula inmobiliaria No 176-19593 correspondiente al predio objeto de solicitud de Licencia a la fecha no existe anotación con respecto a la participación del pago de plusvalía esta no se hace exigible.

ARTICULO 23. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 11 de 2024 se aportó copia del acuerdo de facilidad de pago del Impuesto de Delineación urbana aprobado mediante la Resolución No. 2622 del 12 de agosto de 2025 expedida por la Secretaria de Planeación por medio de la cual en su artículo 4 autoriza a este despacho a la expedición del presente acto administrativo en lo referente al cumplimiento de la presentación del pago del impuesto de delineación urbana como requisito para la expedición de la presente licencia urbanística, sujeto el acuerdo mencionado al cumplimiento de las obligaciones en el contenidas.

ARTÍCULO 24. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curadora Urbana y el de Apelación ante la oficina de Planeación del municipio (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9),

ACTO ADMINISTRATIVO No **25126-2-25-0274** DE **15 AGO 2025**

Radicación: 25126-2-25-0103

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el Proyecto denominado BOSQUES DE LA RIVIERA y Modificación de Licencia de Construcción Vigente del proyecto denominado BOSQUE SAGANO 1, ubicado en el lote denominado Furatena (Actual), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-19593 y código catastral No. 251260000000000030535000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

los cuales deben ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICA



Ejecutoriado a los

28 AGO 2025

ESPACIO BLANCO

